

10

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

SchutzbereichG v. 7. Dezember 1956, BGBl III 54-2, § 15

Bei der Entziehung des Eigentums nach § 15 SchutzberG ist die Entschädigung so zu bemessen, daß sie dem Eigentümer - wirtschaftlich gesehen - den vollen Ausgleich für den entstandenen Rechtsverlust gibt. Das bedeutet, daß Wertminderungen, die das Grundeigentum durch Einwirkungen nach dem Schutzbereichsgesetz erlitten hat, bei der Entschädigungsfestsetzung nicht zu Lasten des Eigentümers gehen.

Einwirkungen nach dem Schutzbereichsgesetz sind jedoch nicht solche Einwirkungen, die sich aus der zweckentsprechenden Benutzung des Schutzbereichs ergeben (hier: Lärmbelästigungen durch Düsenflugzeuge).

BGH, Urt. v. 29. April 1968 - III ZR 177/65 - OLG Hamm
LG Bielefeld

/10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III_ZR_177/65

URTEIL

Verkündet am
29. April 1968
Schorm,
Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Bundesrepublik D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch den Bundesminister für Finanzen,
dieser vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten
bei der Oberfinanzdirektion in M [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Bauern Fritz S [REDACTED] ,
A [REDACTED] (Westf), Nr. [REDACTED]

Kläger, Widerbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

, 11

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Januar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Beyer, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 13. Juli 1965 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer einer im Grundbuch von Gütersloh Band 129 Blatt 3286 eingetragenen, in den Fluren 6, 7 und 8 nordwestlich des Stadtgebietes von Gütersloh gelegenen landwirtschaftlichen Besitzung von insgesamt 69.463 qm. Als Nebenerwerb betrieb er auf dem Grundbesitz eine Seilerei. 250 m westlich seines Hofes verlief die Grenze eines Militärflugplatzes, der im Jahre 1936 zunächst ohne Startbahn angelegt, nach dem Krieg von der englischen Besatzungsmacht übernommen und 1950 mit einer Betonstartbahn versehen worden war. Die Einflug-



schneise war über den Grundbesitz des Klägers hinweg festgelegt, auf dem auch Befeuerungsmasten aufgestellt waren. Bis zu den Jahren 1955/1956 waren auf dem Flugplatz nur Propellerflugzeuge eingesetzt. Seit dem Jahre 1956 sind auf dem Flugplatz, der jetzt der Nato untersteht, Düsenflugzeuge stationiert.

Nachdem Anfang 1960 für den Flughafen der Schutzbereich auf Grund des Schutzbereichgesetzes (SchutzbergG) vom 7. Dezember 1956 - BGBI I 899 - bekanntgegeben worden war, stellte der Kläger unter dem 22. März 1960 bei dem Regierungspräsidenten in Detmold einen Antrag auf Enteignung seiner gesamten Besitzung, da der Flugplatz in Richtung auf seinen Besitz hin erweitert werden sollte und mit Rücksicht auf die von dem Flugbetrieb ausgehende erhebliche Lärmbelästigung ihm ein Verbleiben auf dem Hof nicht mehr tragbar erschien. Am 29. November 1960 einigten sich die Parteien über den Eigentumswechsel, während es wegen der Höhe der Enteignungsentschädigung zu keiner Einigung kam. Auf Grund dieser Einigung erging am 7. Dezember 1960 der Enteignungsbescheid Teil A. Durch Beschluß des Regierungspräsidenten in Detmold vom 18. Juli 1962 (Teil B), der dem Kläger am 25. Juli 1962 zugestellt worden ist, wurde die Entschädigung nach dem Landbeschaffungsgesetz (LBeschG) vom 23. Februar 1957 - BGBI III 54-3 - für den Grund und Boden ausgehend von einem Betrag von 305.799 DM unter Abzug von 76.450 DM für die Wertminderung infolge der Beeinträchtigung durch den Düsenflugbetrieb auf 229.349 DM nebst 6 % Zinsen seit dem 29. November 1960 festgesetzt. Eine Entschädigung für die Gebäude ist bisher nicht festgesetzt worden. Die Aufwuchsentschädigung beträgt unstreitig 4.159 DM.

Die Beklagte hat am 24. Januar 1961 191.023,25 DM und am 21. März 1962 94.159,75 DM an den Kläger gezahlt. Ferner hat sie alle aus der Enteignung entstandenen Nebenkosten bezahlt.

Mit der am 24. September 1962 eingereichten und der Beklagten am 19. Oktober 1962 zugestellten Klage hat der Kläger über die festgesetzte Entschädigung hinaus für den Grund und Boden die Zahlung des von der Enteignungsbehörde abgesetzten Betrages von 76.450 DM nebst Zinsen verlangt und im wesentlichen geltend gemacht: Es müsse der Wert ermittelt werden, den die Grundstücke gehabt hätten, wenn der von der Beklagten geschaffene Enteignungstatbestand, nämlich die Umstellung des Flugplatzes auf den Düsenflugbetrieb, nicht eingetreten wäre, der erst das Leben in den anliegenden Häusern und die Bewirtschaftung des Grundbesitzes unerträglich gemacht und die Bewohner gezwungen habe, von ihren Grundstücken zu weichen. Ohne den Düsenflugbetrieb hätte sich die Stadt Gütersloh in Richtung auf den Flugplatz ausgedehnt. Selbst in den Jahren nach 1950 habe man noch nicht mit einer so starken Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb gerechnet; damals habe - wie unstreitig ist - der Landwirt Diekötter noch die Erlaubnis zum Bau eines Wohnhauses erhalten, das im Jahre 1959 wegen des erweiterten Flugbetriebes habe abgebrochen werden müssen, und auch der Maurer I. [REDACTED] habe im Jahre 1950 etwa 100 m südlich des Flugplatzes ein Wohnhaus errichtet. Im übrigen sei ein Teil der Grundstücke des Klägers Streubesitz gewesen und deshalb nicht in so starkem Maß von dem Flugbetrieb beeinträchtigt worden.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und die Ansicht vertreten, es komme für die Bewertung des Grundbesitzes allein auf den Zustand der Grundstücke zur Zeit des Erlasses des Enteignungsbeschlusses Teil A an. Deshalb könne der Grundbesitz nicht ohne Berücksichtigung der Wertminderung infolge des Flugplatzes bewertet werden. Im übrigen würden die außerhalb des Bebauungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke an der allgemeinen Preisentwicklung im Stadtgebiet Gütersloh auch ohne den Flugplatz nicht teilgenommen haben, da nicht damit zu rechnen gewesen sei, daß die Grundstücke in das Baugebiet der Stadt einbezogen worden wären.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Hiergegen hat der Kläger Berufung eingelegt. Die Beklagte hat um Zurückweisung der Berufung gebeten und in einer unselbständigen Anschlußberufung Widerklage erhoben, mit der sie die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses Teil B insoweit begehrt hat, als dem Kläger für die Zeit vom 29. November 1960 bis zum 18. Juli 1962 Zinsen von einem höheren Betrage als von 161.000 DM zugebilligt worden sind.

Zur Begründung der Widerklage hat die Beklagte vorgetragen: Der Kläger könne, wenn sich der Grundstückswert in der Zeit zwischen der vorläufigen Besitzeinweisung und dem Enteignungsbeschluß erhöht habe, Zinsen nur von dem niedrigeren Wert verlangen. In der Zeit vom 29. November 1960 bis zum 18. Juli 1962 seien die Grundstückspreise um 30 % gestiegen. Dem Kläger ständen daher nur Zinsen von einem Betrag von 161.000 DM zu.

Der Kläger hat um Zurückweisung der Berufung der Beklagten und um Abweisung der Widerklage gebeten und ist dem Vortrag der Beklagten entgegengetreten.

Das Berufungsgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag und ihren Widerklageantrag weiter. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die von den Parteien am 29. November 1960 beurkundete Teileinigung über den Übergang des Grundbesitzes des Klägers auf die Beklagte schloß ein Enteignungsverfahren seinem Grunde nach ab, das von dem Kläger nach § 15 SchutzberG eingeleitet worden war. Für ein solches Enteignungsverfahren sind die Vorschriften des Landbeschaffungsgesetzes über die Enteignung und Entschädigung entsprechend anzuwenden (§ 70 LBeschG). Zutreffend sind daher das Berufungsgericht wie auch schon die Enteignungsbehörde davon ausgegangen, daß, wie in § 17 Abs. 3 LBeschG bestimmt, für die Bemessung der Enteignungsentschädigung der Zustand des von der Enteignung betroffenen Grundbesitzes in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem der Enteignungsbeschluß (Teil A) erlassen oder die ihm gleichstehende Teileinigung der Beteiligten über den Übergang des Grundbesitzes im Sinne von § 37 LBeschG beurkundet wird.

Anders als die Enteignungsbehörde gelangt indes das Berufungsgericht zu der Annahme, daß die Wertminderung, die durch die Ausweitung des Flugbetriebes des benachbarten Flugplatzes auf den Verkehr von Düsenflugzeugen im Jahre 1956 herbeigeführt worden ist, nicht berücksichtigt werden dürfe. Hierzu führt es im wesentlichen aus: Wirtschaftlich sei der Grundbesitz für den Kläger nicht erst durch das Enteignungsverfahren, sondern bereits mit der Ausweitung des Flugbetriebes entwertet worden. Nach der Steigerung des Flugverkehrs im Jahre 1956 hätten die Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt einen Wert im wesentlichen nur noch im Blick auf eine Entschädigung gehabt; mit einer Nutzung des Grundbesitzes auf längere Dauer sei wegen der Lage der Grundstücke zum Flugplatz und wegen der vom Flugplatz ausgehenden Beeinträchtigungen von diesem Zeitpunkt ab nicht mehr zu rechnen gewesen. Die Umstellung des Flugbetriebes bilde mit der im Rahmen des Enteignungsverfahrens erfolgten Abtretung des Grundbesitzes an die Beklagte eine Einheit; wenn die Beteiligten sich nicht geeinigt hätten, wäre es zwangsläufig zu einer Enteignung des Klägers gekommen. Wirtschaftlich stelle sich daher die Umstellung des Flugbetriebes als eine "Vorwirkung" der Enteignung dar; die sich hieraus für die Grundstücke ergebenden Wertminderungen müßten deshalb ebenso wie eine durch das Enteignungsunternehmen etwa herbeigeführte Werterhöhung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung außer Betracht bleiben. Es komme somit darauf an, welchen Wert die enteigneten Grundstücke im Zeitpunkt der Enteignung (gemeint ist der Tag der Beurkundung der Teileinigung) gehabt hätten, wenn die durch die Ausweitung

des Flugbetriebes auf den benachbarten Flugplatz herbeigeführte Wertminderung nicht berücksichtigt werde.

Das vom Berufungsgericht gewonnene Ergebnis ist zu billigen, wenn auch seiner Begründung nicht in vollem Umfange gefolgt werden kann.

I.

Eine Qualitätsminderung des enteigneten Grundbesitzes wegen der mindestens seit dem Jahre 1956 erfolgten Benutzung des Flugplatzes durch Düsenflugzeuge ist entgegen der Ansicht der Revision nicht zum Nachteil des enteigneten Klägers zu berücksichtigen. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

1. Nach § 12 SchutzberG ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn durch Einwirkungen nach dem Schutzbereichgesetz dem Eigentümer Vermögensnachteile entstehen, wobei die entzogene Nutzung, die Beschädigung oder Zerstörung einer Sache unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und des Eigentümers zu berücksichtigen ist. Diese im grundsätzlichen mit Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG übereinstimmende Formulierung des § 12 SchutzberG besagt, daß - wie in ständiger Rechtsprechung zu Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG ausgesprochen (BGHZ 6, 270, 295) - die Entschädigung einen materiellen Ausgleich für die Vermögenseinbuße darstellt, von welcher der Eigentümer durch Einwirkungen nach dem Schutzbereichgesetz betroffen wird. Die Entschädigung hat demnach dem Eigentümer einen wirklichen Wertausgleich zu verschaffen (BGHZ 7, 96, 103), das heißt, der Eigentümer ist,

wirtschaftlich gesehen, so zu stellen, als wenn er durch die Einwirkungen nach dem Schutzbereichgesetz nicht betroffen wäre. Etwas anderes kann aber logischerweise auch nicht gelten, wenn dem Eigentümer durch Einwirkungen nach dem Schutzbereichgesetz die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht nur vorübergehend unzumutbar erschwert wird und er nach § 15 SchutzberG die Entziehung des Eigentums verlangen kann. Jedenfalls wäre es widersinnig, diese schwersten Einwirkungen anders zu behandeln als leichtere Einwirkungen, die nicht zur Entziehung des Eigentums führen. Das bedeutet, daß der Eigentümer bei der Entziehung seines Eigentums nach § 15 SchutzberG gleichfalls - wiederum wirtschaftlich gesehen - so zu stellen ist, als wäre sein Grundbesitz durch die Einwirkungen nach dem Schutzbereichgesetz nicht betroffen. Die Wertminderungen, die das Grundeigentum durch Einwirkungen nach dem Schutzbereichgesetz erlitten hat, können daher auch bei der Eigentumsentziehung nicht zu Lasten des Eigentümers gehen. Das entspricht auch dem allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsatz, wonach bei der Entschädigung weder Wertminderungen noch Wertsteigerungen zu berücksichtigen sind, die das betroffene Grundstück im Hinblick auf die bevorstehende Enteignung erfahren hat, und findet seinen gesetzlichen Niederschlag jetzt in § 93 Abs. 2 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes.

2. Nun kann allerdings die Entziehung des Eigentums nach § 15 SchutzberG nur erfolgen, wenn dem Eigentümer durch eine Einwirkung nach dem Schutzbereichgesetz die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht nur vorübergehend erschwert wird. Unter Einwirkungen nach

dem Schutzbereichsgesetz können aber ebenso wie bei der Entschädigungsregelung des § 12 immer nur solche Beschränkungen fallen, die sich aus der allgemeinen Beschränkung nach § 3 SchutzberG oder aus im Rahmen der §§ 4 und 5 SchutzberG erlassenen besonderen Anordnungen ergeben. Dagegen fallen darunter nicht solche Einwirkungen, die sich aus der zweckentsprechenden Benutzung des Schutzbereichgebietes ergeben. So hat schon das Reichsgericht im Rahmen des Gesetzes betr. die Beschränkungen des Eigentums in der Umgebung von Festungen (Rayongesetz) vom 21. Dezember 1871 (RGBl 1871, 459) ausgesprochen, das Reich hafte nur für Beschränkungen, die sich aus § 13 ff ergäben, nicht auch für Beschränkungen, die durch Handlungen der in der Festungsanlage untergebrachten oder dort übenden Truppen herbeigeführt würden (RG Urteil vom 5. Januar 1912 - VII 214/11 in Nachschlagewerk des RG 45 Bl. 96 zu Gesetz betr. die Beschränkungen des Grundeigentums in der Umgebung von Festungen vom 21. Dezember 1871 (Rayongesetz) Nr. 5). Von Einwirkungen des Schutzbereichsgesetzes mit der Entschädigungsfolge läßt sich daher auch nicht sprechen, wenn die Einwirkungen, wie hier, von den Lärmbelästigungen des Flugbetriebes, also von der Benutzung des Schutzbereichgebietes, ausgehen. Die Lärmbelästigungen allein hätten daher das Verlangen des Klägers auf Entziehung des Eigentums nicht rechtfertigen können. So gesehen sind also die Lärmbelästigungen nicht Auswirkungen des zur Enteignung führenden Sachverhalte. Sie bleiben daher bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht unberücksichtigt als eine Wertminderung, die das enteignete Grundstück im Hinblick auf die Enteignung erfahren hat. Sie sind also bei der Enteignungsentschädigung, jedenfalls soweit diese

sich aus dem Schutzbereichsgesetz ergibt, grundsätzlich zum Nachteil des Eigentümers zu berücksichtigen.

3. Entgegen der Ansicht der Revision kann sich die Beklagte jedoch auf diesen Umstand nicht berufen. Dem steht die zwischen den Parteien erfolgte beurkundete Einigung entgegen, die gemäß § 37 Abs. 2 LBeschG einem unanfechtbaren Enteignungsbeschluß entspricht. Wenn aber das Gesetz die Einigung im Sinne des § 37 Abs. 1 LBeschG ohne Vorbehalt, also auch bei überhaupt unzulässigem Enteignungsverfahren, einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluß gleichstellt, dann hat das zur Folge, daß nicht nur der Enteignungsgrund nicht mehr überprüfbar ist, sondern daß auch die Enteignung ihrem Grunde nach als das Ergebnis eines zulässigen Enteignungsverfahrens hinzunehmen ist. Die Parteien haben sich durch diese Einigung über die Enteignung so behandelt, als sei die Lärmbelästigung ein zur Enteignung berechtigender Ausfluß des Schutzbereiches; die Enteignung erfolgte nach dem Tatbestand des Berufungsurteils unstreitig deshalb, weil dem Kläger infolge des von den Düsenflugzeugen verursachten Lärms ein weiteres Verbleiben auf dem Hofe nicht mehr tragbar erschien; er stellte deswegen den Antrag auf Entzug des Eigentums, über den sich die Parteien alsdann auch sofort einigten. Die Parteien behandelten sich damit so, als lägen die Voraussetzungen des § 15 SchutzberG bei der Berufung des Klägers auf den Düsenflugzeuglärm vor, also als sei der Düsenlärm als eine "Einwirkung" nach dem Schutzbereichsgesetz anzusehen, "der die wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes nicht nur vorübergehend unzumutbar erschwert". Die Beklagte muß sich deshalb so behan-

deln lassen, als ob die Voraussetzungen des § 15 SchutzberG vorgelegen hätten, also die zuständige Behörde, sei es im Rahmen des § 4 oder des § 5 SchutzberG, solche Anordnungen erlassen hätte, die dem Kläger in ihren Auswirkungen die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht nur vorübergehend unzumutbar erschwerten.

Zutreffend ist daher das Berufungsgericht im Blick auf den Düsenlärm von den Verhältnissen vor Beginn des Düsenlärms, also insoweit von den Verhältnissen des Jahres 1956 ausgegangen.

11.

Das Berufungsgericht ist auch im übrigen von den Qualitätsverhältnissen des enteigneten Grundbesitzes im Jahre 1956 ausgegangen. Der Ansicht der Revision, das Berufungsgericht habe bei der Qualitätsbemessung nicht auf das Jahr 1956, sondern auf das Jahr 1936 abstellen müssen, in dem der Flugplatz angelegt wurde, kann nicht gefolgt werden.

1. Unstreitig ist das enteignete Gelände erst Anfang 1960 zum Schutzbereich im Sinne des Schutzbereichsgesetzes erklärt worden. Mit Rücksicht auf diesen Umstand hätte sich grundsätzlich ein späterer Zeitpunkt für die Qualitätsbemessung als das Jahr 1956 angeboten, nämlich der Zeitpunkt der Bekanntgabe des Schutzbereiches anfangs 1960 oder der Einigung im November 1960. Eines näheren Eingehens auf diese Frage bedarf es jedoch nicht; unstreitig ist nämlich die Qualität des Geländes in der späteren Zeit nicht geringer geworden, als sie im Jahre 1956

war, so daß jedenfalls die Beklagte, die allein ein Rechtsmittel eingelegt hat, durch das Abstellen des Berufungsgerichts auf die Grundstücksqualität des Jahres 1956 statt auf spätere Zeit nicht beschwert ist.

2. Es bleibt nur noch die Frage, ob etwa bereits im Jahre 1956 die Grundstücksqualität durch die im Jahre 1936 angeblich erfolgte Einbeziehung in den Schutzbereich des damals angelegten Flugplatzes beeinflußt war, indem das Grundstück bereits im Jahre 1936 von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung durch die damalige Einbeziehung in den Schutzbereich des Flugplatzes ausgeschlossen worden war, also in seiner damaligen Qualität geblieben ist, die unstreitig geringer war, als im Jahre 1956, als die benachbarte Stadt Gütersloh sich bereits wesentlich vergrößert hatte.

Die Beschränkungen, die die angeblich erfolgte Einbeziehung in den Schutzbereich des Flugplatzes nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes vom 1. August 1922 (RGBl I 681) idF des Gesetzes vom 27. September 1938 (RGBl I 1246) ebenso wie die nach der Neubekanntmachung des Gesetzes vom 10. Januar 1959 (BGBl I 9) brachten, wirkten sich jedoch für die im Bauschutzbereich liegenden Grundstücke nicht dahin aus, daß die betroffenen Grundstücke an einer weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht mehr teilnehmen konnten.

Die Genehmigung des Flughafens bedeutete nach § 10 a LuftVG a.F., ebenso wie nach § 12 LuftVG n.F., zunächst nur, daß Bauwerke über der Erdoberfläche von der zuständigen Baubehörde nur mit Zustimmung des Luftamtes genehmigt werden durften. Die Festle-

gung des Bauschutzbereiches beinhaltete jedoch anders als eine verbindliche Bebauungsplanung oder ein Fluchtlinienplan kein Bauverbot für das betroffene Gebiet (ebenso BVerwGE 21, 354, 357 ff). Der Bauschutzbereich diente der Förderung und Sicherung des Flugbetriebes; an diesem im Gesetz verdeutlichten Zweck bestimmte sich, ob das Luftamt die erforderliche Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Bauschutzbereich eines Flughafens zu erteilen oder zu versagen hatte. Deshalb bestimmte § 10 a Abs. 3 LuftVG in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938, daß das Luftamt die Zustimmung von Auflagen abhängig machen konnte, deren Anordnung "zur Wahrung der Verkehrssicherheit geboten" war. Darüber hinaus konnte das Luftamt nach § 10 b LuftVG a.F. für bestimmte Geländeteile, für die infolge der Verhältnisse Baubeschränkungen "für die Sicherung der Luftfahrt" nicht notwendig waren, Höhen über der Erdoberfläche festlegen, bis zu welcher Bauwerke ohne Zustimmung genehmigt werden durften. Wird aber die Zustimmung des Luftamtes zu einem Bauvorhaben im Bauschutzbereich maßgebend von Art und Umfang des Sicherheitsbedürfnisses und dieses wiederum von Art und Ausmaß des Flugbetriebes im Einzelfall bestimmt, so ist es nicht gerechtfertigt, in den Folgen, die das Luftverkehrsgesetz an die Genehmigung eines Flughafens für diese Bauvorhaben knüpft, ein grundsätzliches Bauverbot im Bauschutzbereich zu sehen, das seine Wirkungen im Wege der Befreiung durch die Zustimmung des Luftamtes verlieren kann. Eine solche Betrachtungsweise würde auch dem Umstand nicht gerecht werden, daß der Umfang der Baubeschränkungen durch die Genehmigung eines Flughafens nicht ein

für allemal festliegt, da der Luftverkehr schon durch die technische Entwicklung, wie gerade der vorliegende Fall zeigt, ständigen Veränderungen unterliegt, die sich auch auf die Bedürfnisse der Flugsicherheit im Bauschutzbereich auswirken. Vielmehr enthält grundsätzlich erst die Versagung der Zustimmung des Luftamtes zu einem Bauvorhaben im Einzelfall ein Bauverbot.

Das hat zur Folge, daß der Grundsatz, nach dem die Enteignungsentschädigung in der Regel für ein Bauverbot auf Grund eines verbindlichen Bebauungsplanes oder einer Fluchtlinienfestsetzung nach der "Qualität" des betroffenen Grundstücks in dem Zeitpunkt, in dem die Planung verbindlich geworden ist, zu bemessen ist, auch wenn das Grundstück ohne die Planung sich zu einer höheren "Qualität" entwickelt haben würde, auf die Qualitätsbemessung im Hinblick auf die sich aus dem Bauschutzbereich eines Flughafens ergebenden Nachteile nicht ohne weiteres angewendet werden kann. Dieser Grundsatz beruht auf der Erwägung, daß bereits durch die Planfeststellung in das Grundeigentum in der Weise eingegriffen wird, daß das betroffene Grundstück aus der konjunkturellen Weiterentwicklung herausgenommen wird, eine höhere Qualität also nicht mehr erlangen kann und die bloße Zukunftshoffnung einer Weiterentwicklung, die infolge dieses Eingriffs zunichte wird, kein zu entschädigender konkreter Wert ist. Diese Erwägung trifft für die Genehmigung eines Flughafens und die mit ihr verbundene Festlegung des Bauschutzbereiches nicht zu. Es kann in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob bereits die Festlegung des Bauschutzbereiches überhaupt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in die Substanz

der in dem Schutzbereich belegenen Grundstücke etwa deshalb darstellen kann, weil der Grundstücksverkehr den Umstand, daß Bauvorhaben in diesem Gebiet der Zustimmung des Luftamtes bedürfen, bei der Preisbildung möglicherweise wertmindernd berücksichtigt (so von Spreckelsen, SchutzBerG § 12 Anm. 2; von Schallburg, SchutzBerG § 12 Anm. 1, 4 für die Anordnung des Schutzbereichs nach dem Schutzbereichsgesetz), oder ob der Grundstückseigentümer für diese Belastung eine Entschädigung nur unter den Voraussetzungen beanspruchen kann, unter denen die Enteignung seines Grundstücks gemäß § 15 Abs. 1 SchutzBerG auf seinen Antrag zulässig ist. Denn jedenfalls schließt die Festlegung des Bauschutzbereichs in der Regel nicht schon endgültig die Möglichkeit aus, daß sich die in diesem Bereich belegenen Grundstücke zu einer höheren Qualität - etwa von Ackerland zu Bauerwartungsland oder zu Bauland - weiterentwickeln können, da diese Festlegung nach dem Gesagten nicht schon ein Bauverbot beinhaltet, das die Grundstücke von der konjunkturellen Entwicklung ausschließen würde.

Deshalb ist für die Frage, ob den Grundstückseigentümern durch Maßnahmen im Sinne von § 10 g Abs. 1 LuftVG a.F. bzw. § 19 Abs. 1 LuftVG n.F. ein von dem Lufthafenunternehmer zu entschädigender Vermögensnachteil entstanden ist, regelmäßig nicht allein auf die Verhältnisse in dem Zeitpunkt abzustellen, in dem der Flughafen errichtet und der Bauschutzbereich festgelegt worden ist. Maßgebend ist vielmehr in erster Linie der Zeitpunkt, in dem die Festlegung des Bauschutzbereichs im Einzelfall auf das Vermögen des Grundstückseigentümers tatsächlich nachteilig "ein-

gewirkt" (so § 12 Abs. 1 SchutzBerG) hat, in dem also der Grundstückseigentümer die mit dem Flughafen verbundenen Baubeschränkungen im Einzelfall nachteilig zu spüren bekommen hat.

III.

Unter Würdigung der damals gegebenen Verhältnisse und der Lage des Grundstücks kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß die Grundstücke zu dem von ihm für maßgebend angesehenen Zeitpunkt, nämlich für das Jahr 1956, einen über den landwirtschaftlichen Nutzwert hinausgehenden Wert als "Bauland" - gemeint ist: als werdendes Wohnsiedlungsgebiet - gehabt hätten, da sich das Gelände trotz des Umstandes, daß es nach der Bauplanung der Stadt Gütersloh damals nicht als Bauland ausgewiesen gewesen sei, sich nach seiner Lage als ein sehr geeignetes Siedlungsgebiet angeboten habe und der Grundstücksverkehr deshalb bereit gewesen sei, diesem Umstand durch höhere Preise Rechnung zu tragen. Dabei stützt sich das Berufungsgericht im wesentlichen auf die von ihm eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dr. Hennewig vom 23. Februar 1965 und vom 28. Mai 1965.

Es kann dahinstehen, ob die von dem Sachverständigen in diesen Gutachten angegebenen Umstände ausreichen, den betroffenen Grundbesitz für jenen Zeitpunkt als werdendes Wohnsiedlungsgebiet einzustufen. Denn die Einstufung der betroffenen Grundstücke als werdendes Wohnsiedlungsgebiet hat die Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis nicht beeinflußt, wie den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts zu entnehmen ist. Das Berufungsgericht hat dem Sach-

verständigen Dr. Hennewig folgend die Berechnung des Verkehrswertes dieser Grundstücke im wesentlichen an Verkäufen von Vergleichsgrundstücken orientiert, die außerhalb der Bebauungsplanung der Stadt Gütersloh gelegen von Landwirten ausschließlich zur landwirtschaftlichen Nutzung erworben worden sind und deren "Qualität" nicht durch eine Bebauungserwartung, sondern als Ackerland durch die stadtnahe und verkehrsgünstige Lage ebenso wie die früheren Grundstücke des Klägers günstig beeinflußt worden ist. Auf der Grundlage dieser Vergleichsgrundstücke ergibt sich - wie noch näher ausgeführt werden wird - zu dem vom Berufungsgericht für die Berechnung als maßgebend angesehenen Zeitpunkt des Jahres 1956 ein Verkehrswert der betroffenen Grundstücke, der den Betrag von 305.799 DM übersteigt, den die Enteignungsbehörde dem Grundbesitz des Klägers zugebilligt hat, wenn die Beeinträchtigung der Nutzung durch den Düsenflugbetrieb nicht berücksichtigt wird. Nur diesen von der Enteignungsbehörde zugrunde gelegten Verkehrswert beansprucht der Kläger mit seiner Klage, so daß es für den Ausgang des Rechtsstreits unerheblich ist, ob der Kläger - wie das Berufungsgericht meint - einen darüber hinausgehenden von dem Kläger nicht geltend gemachten Betrag als Entschädigung für seinen Grund und Boden verlangen kann. Damit erübrigt sich ein Eingehen auf das Vorbringen, mit dem sich die Revision gegen eine über die Qualität von Ackerland hinausgehende höhere Bewertung des Grundbesitzes wendet.

IV.

1. Der Verkehrswert der Grundstücke, nach dem die angemessene Entschädigung zu bemessen ist, ist grund-

sätzlich nach den Preis- und Währungsverhältnissen zu ermitteln, die bei der Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Beschlusses der Enteignungsbehörde (Teil B) an den Betroffenen vorgelegen haben. Zutreffend stellt das Berufungsgericht im vorliegenden Fall seine Berechnung jedoch nicht allein auf diesen Zeitpunkt - den 25. Juli 1962 - ab, sondern ermittelt den Verkehrswert auch für den 24. Januar 1961 mit Rücksicht darauf, daß der Kläger an diesem Tag von der Beklagten bereits Teilzahlungen auf die Entschädigung erhalten hat, die in gewissem Umfang eine Vorverlegung des für die Preisberechnung maßgebenden Zeitpunkts auf diese Stichtage erforderlich macht (BGH Urteil vom 19. Dezember 1966 - III ZR 212/65 -). Soweit das Berufungsgericht auch noch auf den Verkehrswert vom 21. März 1962 abgestellt hat, erübrigte sich dies jedoch, wie die weiteren Ausführungen zeigen werden.

Für den 24. Januar 1961, an dem die erste Zahlung in Höhe eines Betrages von 191.023,25 DM erfolgt ist, schätzt das Berufungsgericht den Verkehrswert des betroffenen Grund und Bodens nach § 287 ZPO bei einem Durchschnittswert von 4,74 DM je qm auf insgesamt 329.255 DM. Diese Schätzung beruht auf 8 Vergleichskäufen aus der Zeit vom 13. Juni 1957 bis 14. November 1960, die der Sachverständige Dr. Hennewig ermittelt hat. Von diesen Vergleichskäufen beziehen sich drei Verkaufsfälle auf ein Gebiet, das in der Nähe des Flugplatzes gelegen und deshalb für einen Vergleich besonders geeignet ist. Sämtliche Vergleichsgrundstücke waren nach den Ermittlungen des Sachverständigen im Zeitpunkt des Verkaufs ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der nur 1.000 m vom

Hof des Klägers und 500 m abseits der Marionfelder Straße gelegene Besitz des Landwirts O [REDACTED] ist am 21. Mai 1960 und damit zu einer Zeit, als der Flugplatz bereits auf den Düsenflugbetrieb umgestellt worden war, für 4 DM je qm verkauft worden. In einem weiteren aus der Zeit vom 21. August 1957 herrührenden Verkaufsfall sind von der Stadt Gütersloh 4,50 DM je qm bezahlt worden, während in einem Verkaufsfall sogar 7,25 DM je qm vereinbart worden sind. Ferner sind nach den Ermittlungen des Sachverständigen in vier weiteren Fällen für südöstlich der Stadt Gütersloh gelegene, nach der Lage zur Stadt und den Verkehrswegen sowie ihrer Beschaffenheit aber vergleichbare Grundstücke "von Landwirt zu Landwirt" Preise zwischen 5 DM je qm und 5,62 DM je qm vereinbart worden und nur in einem weiteren Fall aus dem Jahre 1959 ist ein Preis von 3,50 DM je qm gezahlt worden. Selbst wenn der genannte aus dem Rahmen fallende Vergleichspreis von 7,25 DM je qm außer Betracht gelassen wird, ergeben die Vergleichspreise einen Durchschnittspreis von 4,51 DM je qm, berechnet nach der Methode des gewogenen Mittels. Wird berücksichtigt, daß sich dieser Durchschnittspreis auf Grundstücksverkäufe bezieht, die zum Teil lange vor dem Stichtag getätigt worden sind, und die Preise auch für Ackerland nach den Ermittlungen des Sachverständigen im Raume Gütersloh eine aufsteigende Tendenz gehabt haben, so ist es nicht zum Nachteil der Beklagten, wenn dieser Durchschnittspreis als Verkehrswert des früheren Grundbesitzes des Klägers zu dem maßgebenden Stichtag vom 24. Januar 1961 zugrunde gelegt wird. Dieser Preis entspricht der Wertberechnung des Sachverständigen Dr. Landwehrmeyer in seinen Gutachten vom 9. Mai 1961

und 3. Juli 1962, die die Enteignungsbehörde ihrer Entschädigungsbemessung zugrunde gelegt hat. Der Sachverständige Dr. Landwehrmeyer geht ebenfalls von einer Qualität der Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzungsfläche aus und errechnet auf Grund von Vergleichsfällen einen Durchschnittspreis von 4,40 DM je qm. Der hier errechnete Preis von 4,51 DM je qm liegt damit noch über diesem Preis, den die Enteignungsbehörde auf der Grundlage der Gutachten Landwehrmeyer dem Grundbesitz des Klägers zugebilligt hat, wenn die Beeinträchtigung der Nutzung durch den Düsenflugbetrieb nicht berücksichtigt wird.

2. Die Angriffe der Revision gegen die Berücksichtigung der genannten Vergleichspreise durch das Berufungsgericht können keinen Erfolg haben.

Zu Unrecht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht die Aussage des als sachverständigen Zeugen vernommenen Oberlandwirtschaftsrats Dr. Ot [REDACTED] nicht gewürdigt habe, nach dessen Bekundung der Durchschnittspreis für Grundstücke im Außengebiet, die für rein landwirtschaftliche Zwecke gekauft worden seien, bis zum Jahre 1961 2 bis 3 DM je qm betragen habe. Die Revision übersieht, daß der Zeuge in bezug auf diese Grundstücke erklärt hat, die Preise in der Nähe von Gütersloh seien höher gewesen, und Verkaufsfälle für mit dem Grundbesitz des Klägers vergleichbare Grundstücke genannt hat, die zwischen 4 und 5 DM je qm gelegen haben. Die Aussage des Zeugen steht deshalb den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entgegen.

Ebensowenig ist es rechtsfehlerhaft, daß das Berufungsgericht sich nicht näher mit dem von dem Land-

gericht eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dr. Schlüter vom 27. Juni 1963 auseinandergesetzt hat, der den Wert des früheren Grundbesitzes des Klägers auf 3,50 DM je qm geschätzt hat. Denn der Sachverständige hat die seiner Schätzung zugrunde gelegten Vergleichspreise nicht näher erläutert, und schon deshalb konnte das Berufungsgericht den insoweit ausführlicheren Gutachten des Sachverständigen Dr. Hennewig den Vorzug geben.

Mit Schriftsatz vom 8. Januar 1963 hatte die Beklagte darauf verwiesen, daß von ihr in den Jahren 1958 und 1959 zur Umstellung des Flugplatzes auf den Düsenflugbetrieb zahlreiche Grundstücke zum Preise von 1,80 DM je qm bis 2 DM je qm erworben worden waren. Das Berufungsgericht hat dem Sachverständigen Dr. Hennewig folgend diese Verkaufsfälle nicht berücksichtigt. Dieser hatte sich dahin ausgelassen, er habe die Käufe absichtlich nicht zum Vergleich herangezogen, weil hinter ihnen die Drohung der Enteignung gestanden habe, der Bauer aber immer auf die Möglichkeit der Enteignung hingewiesen werde und dann befürchte, schlecht zu fahren. Es lag im Rahmen der freien Beweiswürdigung des Tatrichters, wenn das Berufungsgericht sich diesen Erfahrungen des Sachverständigen anschloß. Es ist daher entgegen der Ansicht der Revision aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht diese Verkaufsfälle außer Betracht gelassen hat, weil bei diesen Grundstücksverkäufen nach den Ermittlungen des Sachverständigen preisbeeinflussend die Möglichkeit des Eigentumserwerbs durch Enteignung im Hintergrund gestanden hat.

Soweit die Beklagte in ihrem Schriftsatz vom 13. Mai 1965 sich in sonstiger Beziehung gegen die Heranziehung der in den Gutachten des Sachverständigen Dr. Hennewig genannten Vergleichsfälle gewendet hat, hat der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 28. Mai 1965 zu diesem Vorbringen Stellung genommen. Dem hat sich das Berufungsgericht angeschlossen. Die Ansicht der Revision, daß das Vorbringen der Beklagten übergangen worden sei, trifft deshalb nicht zu.

Zu Unrecht rügt die Revision schließlich, das Berufungsgericht habe übergangen, daß es sich bei dem Grundbesitz des Klägers teilweise um sumpfige Wiesen gehandelt habe und er aus diesem Grunde mit den von den Sachverständigen herangezogenen Vergleichsgrundstücken nicht verglichen werden könne. Das Berufungsgericht ist ersichtlich auf das dahingehende Vorbringen der Beklagten, das der Kläger bestritten hatte, nicht näher eingegangen, weil die Behauptung der Beklagten durch die Gutachten der Sachverständigen nicht bestätigt worden ist.

3. Daraus ergibt sich, daß dem Kläger am 24. Januar 1961 als Entschädigung für den Grund und Boden, selbst wenn man nicht wie das Berufungsgericht einen Preis von 4,74 DM je qm, sondern nur einen Preis von 4,51 DM je qm zugrunde legt, mindestens der Betrag von 305.799 DM zugestanden hat, von dem auch die Ent eignungsbehörde ausgegangen ist und den sie zu Unrecht allein wegen der durch den Düsenflugbetrieb verursachten Beeinträchtigung um 25 %, d.h. um 76.450 DM gemindert hat, welche die Klageforderung ausmachen.

Hatten aber bei der am 24. Januar 1961 erfolgten Zahlung von 191.023,25 DM Grund und Boden einen Wert von mindestens 305.799 DM, so hatte die beklagte Bundesrepublik mithin bereits in diesem Zeitpunkt mindestens 114.775,75 DM weniger als den wirklichen damaligen Wert des Grundeigentums gezahlt. Da nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Hennewig die Preise für Grund und Boden eine steigende Tendenz zeigten, bedarf es für die Preisbemessung nicht der Heranziehung eines späteren Stichtages, da vom Kläger nur 76.450 DM gefordert werden und dieser Betrag bereits bei nicht einmal steigender Preistendenz gedeckt ist. Dem kann die beklagte Bundesrepublik auch nicht entgegenhalten, daß mit ihrer weiteren Zahlung am 21. März 1962 in Höhe von 94.159,75 DM der geforderte Betrag von 76.450 DM mitbezahlt worden sei. Denn eindeutig ergibt sich aus dem Schreiben der Oberfinanzdirektion Münster vom 8. März 1962, daß mit der Zahlung von insgesamt 285.183 DM alles das bezahlt werden sollte, was von der beklagten Bundesrepublik in der Verhandlung vor der Enteignungsbehörde vom 8. Januar 1962 anerkannt worden war, nämlich für Grund und Boden 2,75 DM je qm = 191.023,25 DM, für Gebäude 90.000 DM und für Aufwuchs 4.159,75 DM. Auch wenn die Enteignungsentschädigung sich als ein einheitlicher Anspruch darstellt, so schließt das nicht aus, daß Zahlungen beschränkt auf bestimmte Einzelrechnungsposten geleistet werden können. Hatte aber hier die beklagte Bundesrepublik eine solche auf einzelne Rechnungsposten beschränkte Zahlung vorgenommen, dann kann sie sich nunmehr nicht darauf berufen, daß ihre Zahlungen unabhängig von den einzelnen Rechnungsposten auf den einheitlichen Entschädi-

gungsanspruch erfolgt seien. Dies gilt um so mehr, als bei angewandter "Zerschlagungstaxe" die beklagte Bundesrepublik selbst einen Gebäudewert von 90.000 DM einräumt und der Wert für Aufwuchs in Höhe von 4.159,75 DM unter den Parteien unstreitig ist.

Entgegen der Ansicht der Revision kann es auch nicht als fehlerhaft angesehen werden, daß bei der Bemessung der Entschädigung die "Zerschlagungstaxe" angewandt worden ist, d.h. daß im Rahmen der Sachwertmethode die Bewertung des Grund und Bodens durch Preisvergleich und der Gebäude nach dem Bauwert erfolgt ist. In der Auswahl der Bewertungsmethode ist der Tatrichter frei (BGH Urteil vom 19. Juni 1958 - III ZR 32/57 -). Unzulässig wäre es nur gewesen, wenn bei der Wertermittlung mehrere in ihren Grundlagen verschiedene Berechnungsmethoden in der Weise miteinander verquickt worden wären, daß Elemente der einen Berechnungsmethode mit Elementen einer anderen zur Ermittlung der Entschädigung verwendet worden wären. Die Sachwertmethode ist aber eine ebenso anerkannte Berechnungsmethode wie die von der Revision für richtig gehaltene Ertragswertberechnung, und die Anwendung der Sachwertmethode lag hier um so näher, als es sich bei dem Grundbesitz des Klägers unstreitig nicht um einen rein landwirtschaftlichen Besitz handelte, sondern in den Gebäuden auch eine Seilerei als Nebenerwerb betrieben wurde.

Daraus folgt, daß dem Kläger nach Abzug der Teilzahlungen der Beklagten auf die Entschädigung für Grund und Boden von 191.023,25 DM ein Restanspruch verbleibt, der die Klageforderung von 76.450 DM in jedem Falle deckt.

V.

Zu Recht hat das Berufungsgericht dem Kläger einen Anspruch auf Verzinsung dieses Betrages in Höhe von 6 % seit dem 29. November 1960, d.h. dem Tage zugbilligt, an dem die Teileinigung der Beteiligten über den Übergang des Grundbesitzes auf die Beklagte beurkundet worden ist. Der Zinsanspruch ergibt sich bereits aus § 17 Abs. 3, 4 i.V.m. §§ 37 Abs. 2, 47 Abs. 1 LBeschG. Danach ist der Entschädigungsbetrag von dem Zeitpunkt ab zu verzinsen, in dem der die Enteignung aussprechende Beschluß (Teil A) den Betroffenen zugestellt bzw. die diesem gleichstehende Beurkundung der Teileinigung im Sinne von § 37 LBeschG bewirkt wird. Es kann deshalb dahinstehen, ob, wie das Berufungsgericht meint, der Zinsanspruch auch aus dem Gesichtspunkt einer Besitzzeiweisungsentschädigung begründet ist.

VI.

Daraus ergibt sich, daß die Klage begründet und die Widerklage der Beklagten unbegründet ist.

Da auch sonst das Urteil des Berufungsgerichts keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist die Revision der Beklagten als unbegründet zurückzuweisen. Die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels hat die Beklagte nach § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Pagendarm

Bundesrichter Dr. Beyer
ist erkrankt und an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Hußla

Dr. Pagendarm

Gähtgens

Dr. Reinhardt